

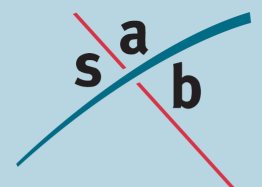
Wijzigingsplan (herstelbesluit)

Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat

Toelichting

Gemeente Oegstgeest

Datum: 6 maart 2018
Projectnummer: 100817



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.0	Tussenuitspraak	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Beleid	11
3.3	Milieu	20
3.4	Externe veiligheid	25
3.5	Water	27
3.6	Flora en fauna	37
3.7	Cultuurhistorie	39
3.8	Archeologie	39
3.9	Verkeer	40
3.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	42
3.11	Economische uitvoerbaarheid	46
4	Wijze van bestemmen	48
4.1	Algemeen	48
4.2	Bestemmingen	49
5	Procedure	51
5.1	Inspraak en overleg	51
5.2	Zienswijzen	51
5.3	Vaststelling	51
5.4	Beroep	51

BIJLAGEN

- Bijlage 1: SAB (2015), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 23 oktober 2015, projectnummer: 100817
- Bijlage 2: Vink (2015), Verkennend bodemonderzoek, 22 oktober 2015, projectnummer: P15M0132
- Bijlage 3: SAB (2015), Memo luchtkwaliteit, 23 oktober 2015, projectnummer: 100817
- Bijlage 4: Omgevingsdienst West-Holland (2015), Memo externe veiligheid, 7 oktober 2015, projectnummer: 2015035265
- Bijlage 5: SAB (2015), Quick scan flora en fauna, 24 december 2015, projectnummer: 100817.01
- Bijlage 6: ADC (2010), Bureau- en inventariserend archeologisch onderzoek, 20 december 2010, projectnummer: 2581
- Bijlage 7: Kadernota Mobiliteit
- Bijlage 8: SAB (2016), Nader onderzoek Flora- en faunawet vleermuizen, 19 september, projectnummer 100817.02
- Bijlage 9: Tauw (2018), notitie Beoordeling aansluiting met achterpad Juffermansstraat, kenmerk N001-1263542PAA-V01, 5 maart 2018
- Bijlage 10: Tauw (2018), onderzoek effect damwand langs watergang Oegstgeest, Plan Duivenvoorde, kenmerk R001-1263558PAA-V01, 5 maart 2018
- Bijlage 11: Waal (2018), onderzoek waterhuishouding - Waterhuishouding: peilkeuze, afwatering en aansluiting op achterpad Juffermansstraat, kenmerk Me02JvG11596_W05, 28 februari 2018
- Bijlage 12: Waal (2018), Schema afwatering
- Bijlage 13: Waal (2018), Bestaande situatie achterpad Juffermansstraat, kenmerk W18-11596-INV-05, 27 februari 2018
- Bijlage 14: Provast (2018), Kaart watercompensatie, 6 maart 2018
- Bijlage 15: Provast (2018), Berekening Vergunningsvrij en Vergunningsplichtig Bouwen, 6 maart 2018
- Bijlage 16: Provast (2018), Berekening watercompensatie Park Duivenvoorde, 6 maart 2018
- Bijlage 17: Provast (2018), Tekening, berekeningen en toelichting watercompensatie Park Duivenvoorde, 6 maart 2018

1 Inleiding

1.0 Tussenuitspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 november 2016 het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' vastgesteld. Tegen dat besluit zijn beroepen ingediend en bij tussenuitspraak van 17 januari 2018 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het college in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde gebreken te herstellen. In het voorliggende herziene wijzigingsplan zijn de gebreken hersteld, zodat dit wijzigingsplan in de plaats treedt van het op 8 november 2016 vastgestelde wijzigingsplan.

1.1 Aanleiding

Provastgoed Nederland b.v. heeft het initiatief genomen om woningbouw te realiseren op de locatie van sportclub ASC aan de Duivenvoordestraat in Oegstgeest. Het plan betreft de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen. In het kader van de herontwikkeling van deze inbreidingslocatie worden tevens bijbehorende voorzieningen gerealiseerd zoals wegen, watergangen, groen, tuinen etc.

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Oranje Nassau" uit 2008. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Sport". Daarnaast is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen, waarbij de bestemming "Sport" kan worden omgezet in de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Verkeer", "Water" en "Groen - 1", mits aan een aantal wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid en is voornemens hiertoe voorliggend wijzigingsplan vast te stellen. Dit wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de wijzigingsregels zoals verwoord in het bestemmingsplan "Oranje Nassau" en omvat de eerder genoemde bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het bestemmingsplan Oranje Nassau heeft voor 1 januari 2010 ter inzage gelegen en is niet in digitale vorm vastgesteld. Om deze reden is het voorliggende wijzigingsplan op dezelfde, niet digitale wijze, vormgegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de ontwikkeling van woningbouw in het zuiden van Oegstgeest. De begrenzing van het plangebied volgt de grens van het sportterrein van ASC. Dit houdt in dat de begrenzing aan de westzijde langs de achtertuinen van de woningen aan de Juffermansstraat loopt. Aan de noordzijde worden de achtertuinen van een gedeelte van de Boonstraat en van een gedeelte van de Emmalaan gevolgd. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Spaargarenstraat en aan de zuidzijde aan de Duivenvoordestraat. In het oosten van het plangebied is een 'witte vlek' opgenomen, waar de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk is na wijziging van de bestemming 'Sport'.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied, het gearceerde deel maakt geen deel uit van het plan (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Oranje Nassau, gemeente Oegstgeest, vastgesteld door de raad op 23 oktober 2008 en onherroepelijk geworden op 27 januari 2010.

De gronden van het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan Oranje Nassau (moederplan) de bestemming “Sport”. De bestemming “Sport” ziet toe op het huidige gebruik, namelijk het aanwenden van de gronden als sportterrein van ASC, alsmede bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen.

Het moederplan geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming “Sport” ter plaatse van de op de plankaart als zodanig aangegeven gedeelten te wijzigen in de bestemmingen “Wonen”, “Maatschappelijk”, “Verkeer”, “Water” en “Groen – 1”, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Het wijzigingsplan omvat de eerder genoemde bestemmingen, met uitzondering van de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Artikel 9, lid 4 van de planregels van dit bestemmingsplan geven de randvoorwaarden aan waarbinnen burgemeester en wethouders de bestemming mogen wijzigen.

Bij uitspraak van de Raad van State d.d. 27 januari 2010 is één van de randvoorwaarden geschrapt. De randvoorwaarden die momenteel op het wijzigingsplan van toepassing zijn, luiden als volgt:

- het gezamenlijke aantal grondgebonden woningen bedraagt maximaal 50;
- er mogen alleen grondgebonden aaneengebouwde, twee-aan-een of vrijstaande woonbebouwing worden gerealiseerd;
- de woningen dienen in maximaal twee lagen met een kap gerealiseerd te worden;
- de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de nokhoogte van de woningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- er dient maximaal 1000 m² gereserveerd te worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen;
- de bouwhoogte van de maatschappelijke voorziening mag niet meer dan 10 m bedragen;
- er dient een openbaar trapveld te worden gerealiseerd;
- het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning mag niet minder dan 2 bedragen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aan-een woningen geldt dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- er dienen minimaal 2 ontsluitingswegen te worden gerealiseerd;
- gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en een inhoud per gebouw van maximaal 25 m³;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- er dient minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied te worden gerealiseerd;

- alvorens de bestemming te wijzigen dient een archeologische inventarisatie te zijn verricht;
- alvorens de bestemming te wijzigen dient bekend te zijn op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zullen gaan worden.

De wijzigingsregels met betrekking tot de maatschappelijke voorziening zijn niet van toepassing op dit wijzigingsplan. Dit deel is buiten het plangebied gelaten, omdat er op het moment van vaststelling van voorliggend wijzigingsplan geen concreet initiatief voorhanden was voor de realisatie van een dergelijke maatschappelijke voorziening. Wel is hiertoe een reservering genomen op de plankaart van dit wijzigingsplan.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan bevat planregels, een toelichting en een plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de planregels uitgelegd. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk Oranje Nassau en was in gebruik als sportterrein van ASC. In het plangebied is een kunstgrasveld en een grasvoetbalveld aanwezig. Tevens is een clubgebouw gevestigd aan de westzijde van het sportterrein. De ingang van het sportterrein ligt aan de zuidzijde aan de Duivenvoordestraat. Op het terrein zijn bij de ingang de benodigde parkeervoorzieningen aanwezig.



Zicht vanaf de Duivenvoordestraat op het sportterrein



Ingang sportterrein Duivenvoordestraat

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Sportclub ASC is verhuisd naar een locatie in de Overveerpolder in Oegstgeest. De sportclub kan ter plaatse worden gevestigd op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan "Overveerpolder".

De gronden in het plangebied aan de Duivenvoordestraat zijn daarmee vrijgekomen. Door de gemeente is gezocht naar een passende invulling van de locatie. Een invulling met woningbouw ligt hier voor de hand, vanwege het feit dat het gaat om een locatie in een bestaande woonwijk. Op basis van het beleid, waarbij eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheden voor accommodatie van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied, alvorens uitbreidingslocaties worden aangewend, is hiermee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Provastgoed Nederland b.v. heeft het initiatief genomen om woningbouw te realiseren op de voormalige locatie van sportclub ASC aan de Duivenvoordestraat in Oegstgeest. Het plan betreft de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor het initiatief om een maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen te realiseren.

Stol architecten heeft in mei 2012 een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp geeft de mogelijke inrichting van het toekomstige woongebied weer. De uiteindelijke verkaveling kan beperkt afwijken, zolang er sprake is van maximaal 50 grondgebonden woningen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op onderstaande afbeeldingen is het ontwerp weergegeven.



Kavel oppervlakten (bron: Stol architecten)

Het plan bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen. De woningen zijn merendeels gesitueerd aan nieuw aan te leggen ontsluitingswegen.

De overige woningen worden gesitueerd aan de bestaande wegen, de Duivenvoordestraat en de Spaargarenstraat. In het oosten van het plangebied, aan de kant van de Spaargarenstraat, zijn vier bruggen gepland om de woningen aan deze zijde van het plangebied te kunnen ontsluiten. De bruggen zijn zowel geschikt voor voetgangers/fietsers als voor auto's.

Wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat hiervoor wordt gezorgd door toepassing van inrichtingsmaatregelen.

De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter.

Het plan past zowel ruimtelijk als functioneel in de omgeving. De huidige functie, sportvelden, is geen passende functie in een woonwijk. De sportvelden zijn om die reden uitgeplaatst. De ontwikkeling van grondgebonden woningen past beter in de directe omgeving, die kan worden gekarakteriseerd als een woonwijk. De bebouwing sluit aan op de omliggende bebouwingsstructuur van de omgeving. Om deze reden is de bouw van appartementen uitgesloten via de regels van dit wijzigingsplan. Bovendien blijkt uit de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.10) dat er voldoende vraag is naar dit type woningen in Oegstgeest.

2.2.2 Toets aan wijzigingsregels moederplan

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die op het wijzigingsplan van toepassing zijn en zoals deze zijn benoemd in paragraaf 1.3. Het gezamenlijke aantal grondgebonden woningen bedraagt maximaal 50. Er worden alleen grondgebonden aaneengebouwde, twee-aan-een of vrijstaande woonbebouwing gerealiseerd. De woningen worden in maximaal twee lagen met een kap gerealiseerd, daarbij bedraagt de goothoogte van de woningen niet meer dan 6 meter en de nokhoogte niet meer dan 10 meter. Ook wordt een openbaar trapveld gerealiseerd.

Het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning bedraagt niet minder dan 2, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aan-een woningen per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Er worden 2 ontsluitingswegen gerealiseerd, één aan de oostzijde via de Spaargarenstraat en één aan de zuidzijde via de Duivenvoordestraat. De te bouwen nutsvoorzieningen hebben een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een inhoud per gebouw van maximaal 25 m².

De maatschappelijke voorziening, die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen, is buiten het plangebied van het wijzigingsplan gelaten. De gemeente heeft de afgelopen periode de mogelijkheden verkend om ter plaatse van het wijzigingsgebied, zoals opgenomen in het 'moederplan' Oranje Nassau, maar dat buiten de grenzen van het wijzigingsplan Duivenvoordestraat is gelaten, een maatschappelijke voorziening te realiseren. In gesprekken met meerdere zorgpartijen zijn hiertoe tijdens de procedure van voorliggend wijzigingsplan de mogelijkheden verkend, maar dat had op het moment van vaststelling nog geen concreet initiatief opgeleverd. Omdat de plannen op dat moment onvoldoende concreet waren om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid te kunnen garanderen en daarmee te kunnen vervatten in een bestemmingsplan, is ervoor gekozen dit deel van het ASC-terrein buiten het plangebied van dit wijzigingsplan te houden.

Aangezien de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid tot het bepalen van bestemmingplangrenzen aan het gemeentebestuur laat, kan de gemeente besluiten een kleiner deel van de bestemming Sport uit het moederplan te wijzigen. Daarnaast betreft de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan nadrukkelijk een bevoegdheid; het geeft de maximale kaders aan waarbinnen het college het plan mag wijzigen. Met de gekozen regeling wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals genoemd in artikel 9, lid 4. Immers staat daar de volgende voorwaarde genoemd: 'er dient maximaal 1000 m² gereserveerd te worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen'. Door een deel

buiten het plangebied van het wijzigingsplan te laten wordt een reservering gedaan, op die plaats waar de gemeente in latere instantie de bedoelde maatschappelijke bestemming wil realiseren. De omvang van dit buiten het plangebied gelaten deel bedraagt 1.181 m². Rekening houdend met de nodige ruimte voor groen, ontsluiting, paden en parkeerplaatsen rondom de toekomstige maatschappelijke bestemming zal de oppervlakte van de maatschappelijke voorziening ongeveer 700 m² bedragen. Met betrekking tot de maatschappelijke voorziening wordt tot slot gemeld dat zich inmiddels een initiatiefnemer heeft aangediend en dat een voorlopig bouwplan is opgesteld. Voor dit initiatief zal een separaat wijzigingsplan in procedure worden gebracht.

Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, in paragraaf 3.3 komen alle milieuaspecten aan bod. De ontwikkeling is inpasbaar vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie 2.2.1). Er wordt minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied gerealiseerd. Ten behoeve van het wijzigingsplan is een archeologische inventarisatie verricht. Tot slot is bekend op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zijn.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe wijzigingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel van weg, spoor- en vaarweg;

Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het stelsel van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buislei-

dingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (art. 2.10 Barro) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de elektriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de volgende punten:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

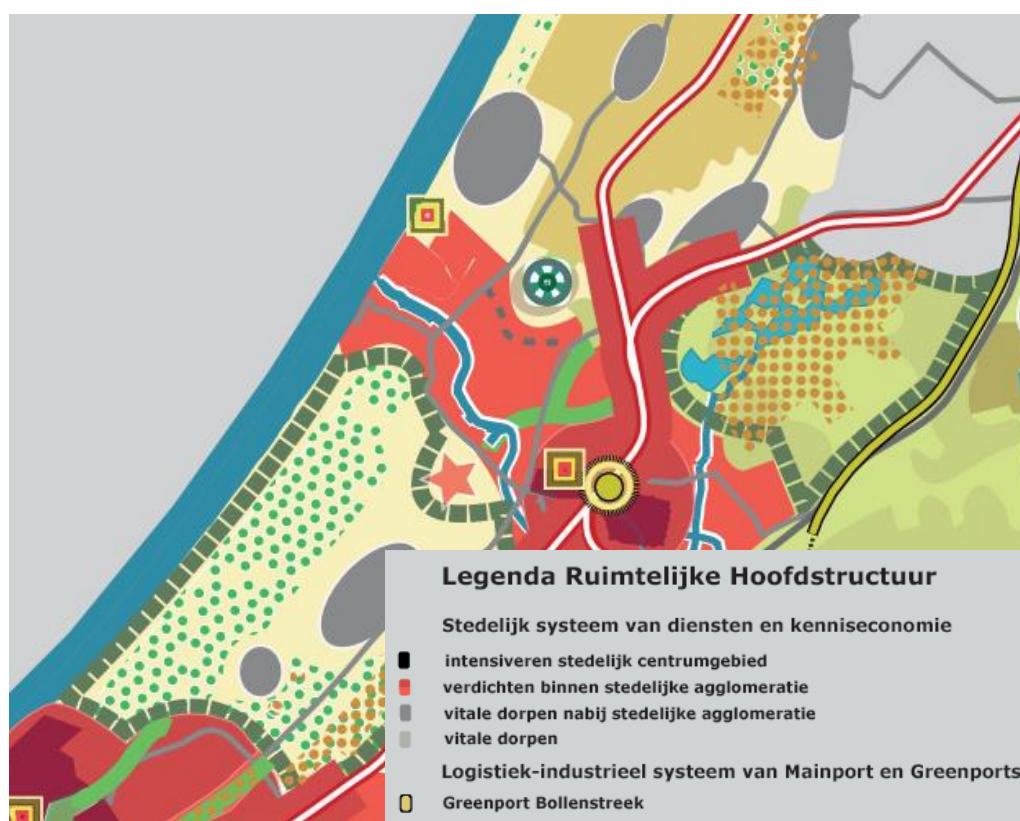
Conclusie rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro zijn van betekenis voor onderhavig wijzigingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.10. Verder vormen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

‘Beter benutten en opwaarderen’ betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positioneel kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonedig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
- 3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (bsd). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bsd. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

Programma Ruimte (2014)

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt mede ten grondslag aan de regeling. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. Om deze reden heeft de provincie bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Conclusie provinciaal beleid

De herontwikkeling van het ASC sportterrein sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Oegstgeest te benutten alvorens wordt overgegaan tot uitbreiding van het stedelijk gebied. In het provinciaal beleid wordt in dit kader specifiek gewezen naar nieuwe verstedelijkingsopties in het bestaande stedelijk gebied. De herontwikkeling geeft invulling aan dit specifieke beleid. Het plangebied is gelegen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.10.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Eén van de kernbeslissingen in de visie is om van de regio een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

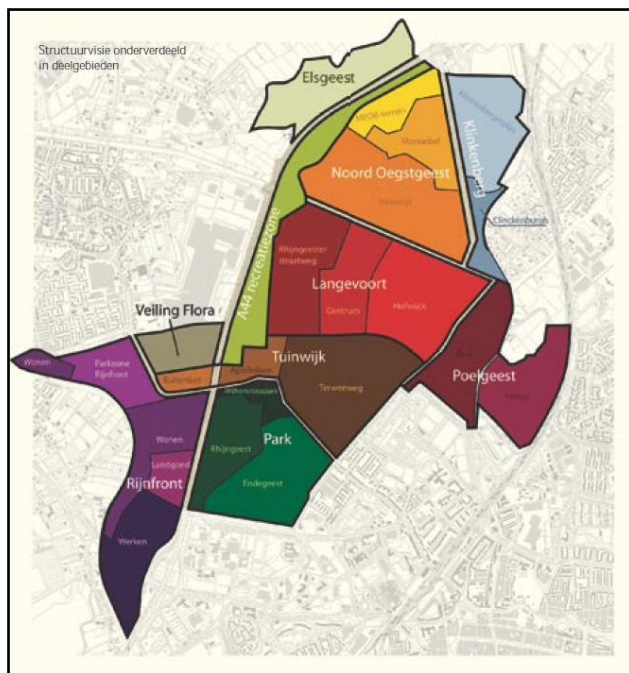
Conclusie regionaal beleid

De locatie is in de structuurvisie aangewezen als stedelijk gebied. Het plan past binnen de structuurvisie. Het wijzigingsplan past binnen het regionaal beleid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Op 30 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de toelichting bij de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vastgesteld. De toelichting van de Structuurvisie is een (gedeeltelijke) verduidelijking van de op 30 juni 2005 vastgestelde Structuurvisie. In zowel de toelichting als in de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 wordt enerzijds aangegeven waar en hoe toekomstige ontwikkelingen in de komende 15 tot 20 jaar kunnen plaatsvinden. Anderzijds is behoud en versterking van de bestaande kwaliteit een belangrijk speerpunt. Een belangrijke kwaliteit is het vele groen in de openbare en private ruimte, en het dorpse karakter. Dit is één van de uitgangspunten voor de Structuurvisie. Dit uitgangspunt hoeft daarbij niet in de weg te staan dat tegelijkertijd een aantal locaties beter benut dienen te worden.



Structuurvisie - deelgebieden (bron: Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020)

De Structuurvisie kent een onderverdeling van de gronden van de gemeente Oegstgeest in deelgebieden. Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan valt in het deelgebied Tuinwijk. Dit deelgebied wordt getypeerd als synoniem voor “karakteristiek Oegstgeest”. In de Structuurvisie wordt de ASC-locatie genoemd als een eventuele locatie, na onderzoek, voor passende bebouwing. Tevens wordt gemeld dat op de ASC-locatie de voorwaarden voor herstructureringslocaties onverkort van toepassing zijn. De herontwikkeling wordt conform de voorwaarden voor herstructureringslocaties uitgevoerd, doordat met deze voorwaarden rekening is gehouden bij het opnemen van de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota herziening 2015 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van de nota uit 2009 betreft vooral de aanpassing van de gebieden (dorpsgezicht Kerkbuurt toegevoegd, Nieuw-Rhijnegeest en Overveerpolder geactualiseerd). De teksten zijn effectief ingekort en overzichtelijk gemaakt en het aantal regels is met name voor de gebieden met een gewoon welstandsniveau beperkt. Dit komt naar voren bij de betreffende gebieden, maar ook in de objectcriteria die nu uit twee trappen zijn opgebouwd: de eerste trap bestaat uit basiscriteria voor alle gebieden, de tweede trap bevat aanvullende criteria voor bijzondere welstandsgebieden, met waar nodig extra aanvullingen voor de dorpsgezichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met een korte beschrijving van het gebied, de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige en/of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt aange-

geven of er ontwikkelingen worden verwacht en wordt een waardering van de belevingswaarde gegeven. In samenhang met eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken vormt dit de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Vervolgens worden de welstandscriteria omschreven.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied “Tuinwijken”. De gebiedsbeschrijving richt zich voornamelijk op de aanwezige bebouwing en de wijze waarop deze bebouwing zich manifesteert. Voor het gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, waarbij het beleid zich richt op het behoud en versterking van de samenhang, herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de nadrukkelijke kap en een zorgvuldige detaillering. Ook zal het stedenbouwkundig ontwerp en het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningverlening worden voorgelegd aan de welstandsc commissie.

Conclusie

Het gemeentelijke beleid van Oegstgeest zorgt niet voor belemmeringen voor de herontwikkeling.

3.3 Milieu

3.3.1 Wettelijk kader

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.3.2 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk ge-

¹ VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’, 2009

bied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

De omgeving van het plangebied wordt op basis van de VNG-publicatie getypeerd als 'rustige woonwijk'. In het gebied komen vrijwel geen andere functies voor dan woningen.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Hierbij is geen sprake van functies die milieuhinder veroorzaken.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van omliggende functies. Voor het voorliggende wijzigingsplan geldt dat er geen hinderlijke functies (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, die de herontwikkeling beperken.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.3.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, gevoelige objecten en/of terreinen mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting o.a. op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Onderzoek

In oktober 2015 is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de Emmalaan, Boonstraat, Spaargarenstraat, Duivenvoordestraat, Regentesselaan en de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek nodig. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de 30 km/h-wegen bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst gemeten geluidbelasting bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis van de berekende geluidbelasting dient uitgegaan te worden van de minimum geluidweringseis (uit het Bouwbesluit) van 20 dB(A). Hiervoor zijn geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk. Een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.3.4 Bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Hiertoe dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd in het plangebied.

Bodemonderzoek

In oktober 2015 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Het onderzoek geldt als actualisatie van het in januari 2008 uitgevoerde onderzoek. Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zandlaag onder het kunstgras minerale olie is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de zwak puinhoudende bovengrond aan de oostzijde van het wedstrijdveld zijn lood, zink en PAK aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de bovengrond aan de noord- en

westzijde van het wedstrijdveld is lood aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn barium en eenmalig zink aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond en in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige (sport en recreatie) en mogelijke toekomstige gebruik (wonen met tuin) en vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning bouwen.

Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de

Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

In oktober 2015 is door SAB een Memo Luchtkwaliteit opgesteld. Deze memo is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor voorliggend plan. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is gebruikt gemaakt van de Grootchalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en DCN): rapportage 2014². De GCN-kaarten geven inzicht in (onder andere) de achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) binnen Nederland. Met de grootchalige concentratie wordt de concentratie aangeduid die is berekend met een algemene methode op schaal van 1x1 kilometer van alle emissiebronnen in binnen- en buitenland.

² Geodata.rivm.nl/gcn

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan³ zoals opgenomen in de GCN-kaarten.

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie (GCN)
	GCN	NIBM-tool	Totaal	GCN	NIBM-tool	Totaal	
2015	22,6 µg/m ³	0,3 µg/m ³	22,9 µg/m ³	21,4 µg/m ³	0,1 µg/m ³	21,5 µg/m ³	13,6 µg/m ³
2020	17,9 µg/m ³	0,3 µg/m ³	18,2 µg/m ³	20,3 µg/m ³	0,1 µg/m ³	20,4 µg/m ³	12,5 µg/m ³
2025	16,7 µg/m ³	0,3 µg/m ³	17,0 µg/m ³	19,7 µg/m ³	0,1 µg/m ³	19,8 µg/m ³	12,0 µg/m ³
Grenswaarden			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden zijn gelegen in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2025). De GCN-kaarten maken daarmee duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2025 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de GCN-kaarten aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Als bijlage zijn de grafische weergaven van de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2025 weergegeven.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel op basis van de Wet milieubeheer als vanwege een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

³ Het plangebied is gelegen binnen het kilometervak (92000,465000) en (92000, 466000)

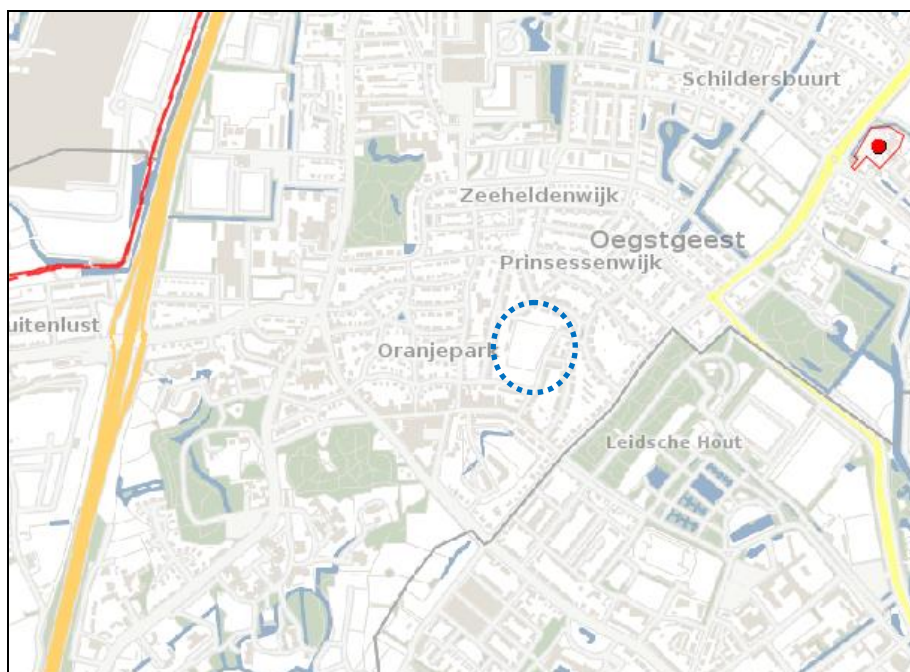
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In oktober 2015 is door de Omgevingsdienst West-Holland getoetst of de wijziging van de bestemming "Sport" naar de bestemming "Wonen" op de locatie aan de Duivenvoordestraat belemmerd wordt door externe veiligheid. Deze memo is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Naar aanleiding van deze toets is geconcludeerd dat het plan niet ligt in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. De locatie bevindt zich ook niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart provincie Zuid-Holland weergegeven.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland, het plangebied is blauw omcirkeld

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging de huidige bestemming naar wonen op de locatie aan de Duivenvoordestraat.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

3.5.2 Beleid

3.5.2.1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren.

Wat betreft *veiligheid* is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft *voldoende water* gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen, duikers en stuwen op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van *gezond water* betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. Een zorgvuldige afweging tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie is nodig. Om de ambitie te kunnen realiseren doet Rijnland zijn werk voor en samen met de inwoners, bedrijven en medeoverheden.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

3.5.2.2 Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken), andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en de bodem van kwelgevoelige gebieden. Ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en voor het aanbrengen van verhard oppervlak is Rijnland bevoegd gezag.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijv. op een waterkering wil bouwen, moet een waternvergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

3.5.3 ***Uitgangspunten voor de planvorming en de berekening van de watercompensatie***

Op basis van het hiervoor aangehaalde beleid, zijn met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over de te hanteren uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en het wijzigingsplan. Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten, die zijn gehanteerd bij de berekening van de hoeveelheid watercompensatie:

1. Watergang

De watergang moet minimaal 5 m breed zijn. Een versmalling, met een maximale lengte van 20 m in de watergang ter plaatste van het milieupark (als dit park niet kan worden verplaatst), is mogelijk. Ter plaatse van het milieupark zal aan weerszijden een harde beschoeiing worden gerealiseerd.

2. Kunstwerken
In de berekening van het te realiseren wateroppervlak wordt rekening gehouden met de getekende duikers en bruggen.
3. Maatschappelijke voorziening
In de berekening van de watercompensatie wordt rekening gehouden met het te realiseren verharde oppervlak van de maatschappelijke voorziening. Hierbij is ervan uitgegaan dat het perceel voor deze voorziening volledig wordt verhard.
4. Waterkant / Talud
In het plan wordt, daar waar geen beschoeiing wordt aangebracht, uitgegaan van een talud van 1 op 1,5. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er geen aparte onderhoudszone nodig is van 5m breed wanneer de watergang vanuit het openbaar gebied kan worden onderhouden. Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk natuurlijke oevers. Daar waar dit vanwege bijvoorbeeld onderhoud niet haalbaar is, mag een beschoeiing worden toegepast.
5. Opritte
De opritten bij de woningen moeten in de berekening worden meegenomen als nieuw verhard oppervlakte. Hiermee kunnen de opritten worden aangesloten op de hemelwaterafvoer (HWA) of kunnen deze oppervlakkig afvoeren op de trottoirs en vervolgens op het HWA.
6. Terrassen
De terrassen bij de woningen worden bij aanleg en mogelijke toekomstige uitbreiding niet meegenomen als verhard oppervlakte. De terrassen worden bij realisatie van het project niet aangesloten op de HWA. In de koopakte wordt vastgelegd dat de koper het terras rond zijn woning niet mag aansluiten op de HWA op straffe van een geldboete. Tevens zal een kettingsbeding worden opgenomen naar toekomstige bewoners met een boete voor het niet doorzetten van de verplichting. Hiermee wordt voorkomen dat nu of in de toekomst het terras wordt aangesloten op de HWA, waardoor de neerslag op de huidige en toekomstige terrassen volledig infiltreert in de tuin en nu niet meegenomen hoeft te worden in de watercompensatieberekening.
7. De open paden
De open paden worden aangemerkt als verhard oppervlak dat moet worden gecompenseerd.

3.5.4 Berekening van de watercompensatie

Op basis van het stedenbouwkundige plan is een berekening opgesteld van de benodigde watercompensatie, uitgaande van een worst-case scenario. Uit deze berekening volgt een te compenseren wateroppervlakte in het plangebied van het wijzigingsplan van 1.444,4 m². In het stedenbouwkundig plan, zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het wijzigingsplan, is 1.447,8 m² opgenomen. Dit is vertaald op de plankaart van het wijzigingsplan.

Bij de berekening van de benodigde watercompensatie is rekening gehouden met de bouwmogelijkheden op grond van voorliggend wijzigingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de volledige invulling van de bouwvlakken, de overige voorziene bebouwing overeenkomstig het bouwplan (voor 100%) en de overige aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, voor zover deze mogelijk zijn op grond van de aan- en uitbouwregeling van het bestemmingsplan Oranje Nassau / dit wijzigingsplan dan wel de vergunningvrije bouwmogelijkheden in het achtererfgebied op basis van het Besluit

Omgevingsrecht, zulks voor 60%. Hiermee is aangesloten bij rechtsoverweging 15.2 uit de tussenuitspraak van de Afdeling.

Daarnaast is rekening gehouden met volledige verharding van de reservering voor de beoogde maatschappelijke voorziening, die nu buiten het plangebied van het wijzigingsplan is gelaten. De navolgende tabel geeft inzicht in de wijze van berekening van de noodzakelijke watercompensatie:

Watercompensatie				m2
Nieuwe verharding (wegen, parkeren, voetpaden)				2.874,8
Bebouwing hoofdgebouw				4.015,4
Reeds geplande bijgebouwen				985,2
Restant mogelijke bijgebouwen	60%	1.867,1		1.120,3
Inritten, achterpaden				1.325,3
Maatschappelijk gebouw				661,9
Maatschappelijk verhard				348,5
Maatschappelijk restant maximaal te verharden				170,6
Subtotaal				11.502,0
Aftrek bestaande verharding				-1.872,3
Totaal te compenseren verharding				9.629,7
Benodigde watercompensatie	15%	9.629,7		1.444,4
Aanwezige watercompensatie				1.447,8
Resultaat watercompensatie				3,4

Berekening watercompensatie

De berekeningswijze van de toegestane bebouwing op de achterpercelen van de woningen (reeds geplande bijgebouwen en restant vergunningsvrij bouwen) is in onderstaande tabel verder uitgewerkt, waarbij per kavel is bekeken welke bijgebouwenregeling maatgevend is. De ongunstigste is voor de watercompensatie aangehouden. Per regeling is de totale oppervlakte in de tabel opgenomen.

Maximaal te bouwen bijgebouwen				m2
Maximaal vergunningsvrij (art. 2 en 3 van bijlage II bij het BOR)				2.194,1
Maximaal vergunningsplichtig (art. 12 lid 2, III sub C best. Plan)				658,2
Totaal maximaal bij te bouwen bijgebouwen (100%)				2.852,3
Reeds geplande bijgebouwen				985,2
Restant maximaal mogelijk bij te bouwen bijgebouwen (100%)				1.867,1

Berekening oppervlakte bebouwing achterpercelen

De in de eerste tabel genoemde onderdelen van de inrichting en de daaraan gekoppelde oppervlakten zijn terug te vinden op onderstaande kaart, die op een groter formaat is opgenomen als bijlage 14 bij dit wijzigingsplan.

De inrichtingstekening heeft aan de basis gelegen aan de plankaart van dit wijzigingsplan. De oppervlakten uit het getoonde inrichtingsplan corresponderen met de oppervlakten van de plankaart van dit wijzigingsplan.

In bijlagen 15 en 16 van dit wijzigingsplan is uitgebreid inzicht gegeven in de berekeningswijze van de noodzakelijke watercompensatie. Voor een onderbouwing van deze berekeningswijze wordt verwezen naar bijlage 17.



Weergave watercompensatie

Geconstateerd wordt dat in het wijzigingsplan voldoende wateroppervlakte is opgenomen om in de toekomst sprake te laten zijn van een goede waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Door de realisatie van meer dan 15% watercompensatie wordt voldoende open water gerealiseerd om de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te kunnen garanderen. Hierbij is het voorziene water middels de bestemming 'Water' op de plankaart aangegeven. Door aanleg van de genoemde oppervlakte aan open water, geheel binnen de grenzen van het wijzigingsplan, in combinatie met de overige genoemde maatregelen, zal geen sprake zijn van negatieve gevolgen van het plan op de omgeving.

Met deze watercompensatie wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap. Voorts wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden van het moederplan Oranje Nassau. Tot slot wordt hier opgemerkt dat een en ander past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke Water Actie Plan.

3.5.5 Overige afspraken

3.5.5.1 Peilkeuze

Vanwege de inpassing van de ontwikkeling in de bestaande situatie dient er aandacht te zijn voor de hydrologische gevolgen van de realisatie van het bouwplan voor de omgeving. In het onderzoek van Waalpartners d.d. februari 2018 is onderzoek gedaan naar de peilkeuze van het nieuwbouwplan, de afwatering en aansluiting van het plan op het achterpad van de Juffermansstraat en bijbehorend effect op het hydrologisch aspect. In het navolgende wordt de conclusie samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlagen 12 en 13.

Het waterpeil van het oppervlaktewater in en rondom het plangebied bedraagt circa -0,85m NAP. Het grondwaterpeil (met een hoogte tussen N.A.P. -0,60 en -0,80 meter) vertoont normaliter enige opbolling ten opzichte van dit peil. Het drainagestelsel van het sportterrein, wat zowel hemelwater als grondwater middels een pompgemaal afvoert naar het regenwaterstelsel in de Boonstraat, is gelegen op een peil van circa -0,70m NAP.

In de hoogtemeting van het plangebied is aangetoond dat het bestaande achterpad van de Juffermansstraat is gelegen op een hoogte tussen de circa -0,20m NAP en circa -0,50m NAP. Het ASC-sportcomplex ligt hoger dan dit bestaande achterpad en de Spaargarenstraat waardoor het aannemelijk is dat er in de huidige situatie bij regenval enige afwatering van het ASC-terrein plaatsvindt naar het bestaande achterpad en de omliggende straten. De gedetailleerde weergave van deze bevindingen voor het achterpad is weergegeven in de bijlage 13.

In het achterpad zijn diverse afwateringspunten (kolken) opgenomen met vermoedelijk rioolaansluitingen naar de voorzijde van het woonblok van de Juffermanstraat of de uiteinden van het achterpad aan de Boonstraat respectievelijk Duivenvoordestraat. Gedurende de terreininventarisatie heeft Waalpartners waargenomen dat de ligging van de kolken in diverse gevallen boven het omliggende straatwerk uitsteekt en er veel begroeiing en vulling met groen en grond aanwezig is. Hierdoor is er een gerede kans dat de werking van deze afwateringspunten in het achterpad niet optimaal is.

Bij de keuze voor de aanleg- c.q. maaiveldhoogte van de nieuwe bebouwing in het plangebied speelt een aantal factoren een rol. Dat zijn met name de peilhoogten van aanpalende bebouwing en straten. Tevens is van belang dat de nieuwbouw over voldoende ontwateringsdiepte beschikt, dat wil zeggen dat er voldoende hoogteverschil is tussen grondwaterpeil en maaiveld. Het plangebied zal aan de oost- en noordzijde worden begrensd door een nieuw aan te leggen watergang. Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg wordt een brug voorzien en voor het bereiken van de aan de watergang liggende woningen wordt een drietal bruggen aangelegd. Aan de zuidzijde bevindt zich de Duivenvoordestraat en aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinten met achterpad van de Juffermansstraat.

Voor het bepalen van het straatpeil is het uitgangspunt voor de gemeente bij de ontwikkeling van deze inbreidingslocatie altijd geweest om de invulling zo naadloos mogelijk op te nemen in de bestaande wijk. Gevolg van dit uitgangspunt is dat aansluiting moet worden gezocht bij de thans aanwezige peilhoogtes van de aanpalende straten

en bebouwing. Tevens moet voor de nieuwe bebouwing een voldoende hoog aanleg-niveau gerealiseerd worden om zo bij tijdelijk hogere grondwaterstanden nog een redelijke drooglegging te kunnen waarborgen.

Gezien de bovenstaande uitgangspunten is er voor gekozen om de invulling op een gelijke hoogte aan te leggen als de aanliggende straten en woningen. Deze keuze is mede ingegeven doordat aan de zijde van de Juffermansstraat de tuinen (bestaand en nieuw) vrijwel direct aan elkaar komen te grenzen, waardoor de nu al bestaande hoogteverschillen hier ongewijzigd in stand zullen blijven of waar mogelijk enigszins worden gereduceerd.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten heeft de gemeente besloten om de aanleghoogte van de kruin van de nieuwe weg(en) op 0,10 m -/- NAP te stellen. Uitgaande van de vuistregel dat de afgewerkte begane grondvloer 0.20 m boven de kruin van de weg ligt, komt het Peil van de nieuwe woningen op 0,10+ NAP te liggen, wat vergelijkbaar is met de vloerhoogte van de bestaande woningen aan de Juffermansstraat. De beperkte hoogteverschillen aan de zijde van de Duivenvoordestraat en Spaargarenstraat zijn door de grotere afstand tot de bestaande woningen, de aanwezige wegen respectievelijk de aan te leggen watergang eenvoudig en vloeiend te verwerken in de openbare ruimte.

In de regels van dit wijzigingsplan is gezien het voorgaande bepaald dat het bouwen van woningen op een hoger peil dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat (voor zover gelegen direct grenzend aan het plan-gebied), verboden is.

3.5.5.2 Afwatering en ontwatering

De velddrainage met elektrisch pompgemaal wordt in het nieuwe plan vervangen door een watergang op een peil van circa -0,85m NAP, aansluitende regenwaterriolering en een intensief drainagesysteem. Zie bijlage 12 voor een schematische weergave van de voorzieningen.

De watergang heeft een robuuste drainerende functie, het waterpeil is 15 cm lager gelegen dan de oude velddrainage en bovendien is deze natuurlijke afwatering betrouwbaarder dan een mechanische pomp. De watergang wordt aan de oevers voorzien van damwanden om de hoogteverschillen en de belastingen van het gebruik van de aanliggende wegen, parkeervakken en trottoirs op te vangen. Deze damwanden hebben een beperkte (grond)waterdoorlatendheid. Op vastgestelde locaties zijn aansluitingen van de riolering en drainage op de watergang voorzien. Ingenieursbureau Tauw heeft in een adviesrapportage aandacht besteed aan eventueel te verwachten hinderlijke effecten van deze beperkte doorlatendheid.

Wat betreft het plaatsen van damwanden rondom de nieuwe watergangen is onderzoek uitgevoerd door Tauw naar de effecten op de omgeving. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de realisatie van de watergang en nieuwe drainage leidt tot verlaging van de grondwaterstand. Op basis van de modelberekeningen mag verwacht worden dat het effect van de damwand langs de nieuwe watergang op de freatische grondwaterstand gering (tot maximaal 0,1 m) is. Dit geringe effect aan de oostkant van de nieuwe watergang wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat een deel van het infiltrerende regenwater via het grondwater naar het oosten kan afstromen en an-

derzijds door de wat dieper gelegen nieuwe drainage met een groter hydrologisch effect dan de nieuwe watergang met damwand. Aan de westzijde van de nieuwe watergang is het effect nog minder. Dit wordt veroorzaakt door de wat dieper gelegen nieuwe drainage met een groter hydrologisch effect.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij dit wijzigingsplan.

3.5.5.3 Drainage nieuwbouw

Door toepassing van een zorgvuldig drainagestelsel in het openbaar gebied wordt voldaan aan de technische uitvoeringsstandaard van de gemeente inzake een draagkrachtig wegcunet.

Hiertoe worden er in het openbare wegprofiel aan weerszijden van de rijbaan drainagebuizen aangebracht die onder het oppervlaktewaterpeil liggen. Deze drainage wordt vervolgens direct aangesloten op de inspectieputten van de regenwaterriolering om een vlotte afwatering maar ook reiniging (middels doorspuiten vanuit de inspectieputten) en inspectie mogelijk te maken in de toekomst.

Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de afwatering van de nieuwe tuinen. Naast de huisaansluiting voor de regenwaterriolering wordt hier wordt een intensief drainagestelsel aangelegd, welke ook zal aansluiten op de bovengenoemde regenwaterriolering en de watergang. Door deze intensieve drainagestelsels zal de opbolling van het grondwater flink worden beperkt. De ontwateringsdiepte van het plangebied en de omliggende straten zal hiermee naar verwachting nagenoeg gelijk zijn aan de drooglegging.

De in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting garandeert dat de terrassen behorende bij de woningen in het plangebied niet op de hemelwaterafvoer worden aangesloten.

3.5.5.4 Drainage achterzijde Juffermansstraat

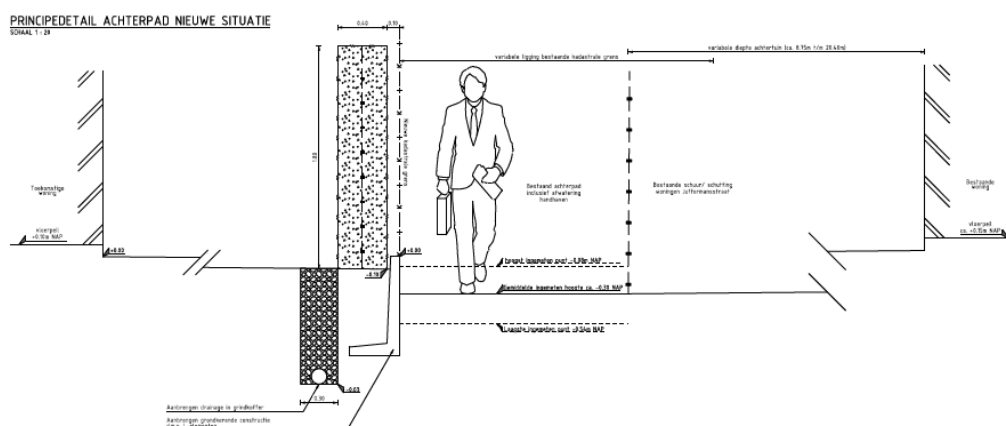
In het onderzoek van Waalpartners d.d. februari 2018 is tevens ingegaan op de drainage aan de achterzijde van de woningen aan de Juffermansstraat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlagen 12 en 13.

Er blijft een gering hoogteverschil bestaan tussen de nieuwe tuinen en het bestaande achterpad aan de Juffermansstraat van 10 tot 40 cm als gevolg van een verlopende hoogte in de bestaande situatie (zie hiervoor bijlage 13). Afgesproken is dat er een gesloten groene afscheiding, een hek met haag, wordt gerealiseerd daar waar de nieuwe tuinen grenzen aan het achterpad van de woningen aan de Juffermansstraat, zodat nieuwe bewoners het bestaande achterpad niet kunnen gaan gebruiken en de privacy tussen de bestaande en nieuwe tuinen wordt gewaarborgd.

De constructie bestaat, binnen een breedte van 80 cm, uit een 10 cm brede betonnen grondkering aan de zijde van het achterpad, een 40 cm brede strook ten behoeve van een haag, met in het hart van deze strook een erfafscheiding, een 30 cm brede grindkoffer, die wordt voorzien van drainage, die wordt aangesloten op het hemelwaterriool.

In de nieuw te realiseren tuinen wordt, vanaf het achterpad gezien, allereerst een betonnen opsluiting geplaatst om het beperkte hoogteverschil op te vangen. Bijkomend voordeel is dat een eventuele toekomstige ophoging van het bestaande achterpad hierdoor ongehinderd kan plaatsvinden.

Direct achter de betonnen opsluiting zal het hekwerk met haag worden geplant met een groeiruimte van circa 40cm. Om de afstroming van hemelwater van de nieuwe kavels tegen te gaan alsmede de eventuele opbolling van het grondwater te reduceren wordt er aansluitend een drainagestelsel in een grindkoffer aangelegd op een peil van ca. -0,75m NAP. Deze hoogte zal nog nader worden vastgesteld. Afstromend hemelwater zal door de grove structuur van het grind direct infiltreren in deze strook en de weg naar de drainage vinden.



De betonnen opsluiting zal zorgdragen voor het keren van de grondhoogteverschillen en tevens het voorkomen van eventueel afstromend hemelwater van de nieuwe achtertuinen naar het bestaande achterpad en vice versa.

Het drainagestelsel wordt voorzien van controleputten per gemiddeld 2 nieuwe kavels en vervolgens op een 3 tal plaatsen aangesloten op de hemelwaterriolering: op de beide uiteinden en ter plaatse van de te realiseren vrijstaande woning in de rij. Middels deze aansluitingen en controleputten is een zeer langjarige werking van het stelsel met beperkt onderhoud te verzorgen door de bewoners van de nieuwe woningen.

SAB

vulling en zal geen negatieve effecten in de omgeving te veroorzaken. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar bijlage 9 bij dit wijzigingsplan.

3.5.5.5 Bruggen

Naast afspraken over de watercompensatie zijn met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over de bruggen in het plan.

De hoogte van de bruggen wordt vastgesteld op de voet van de brug = -0,3m NAP en de bovenkant brugdek = 0,0m NAP.

3.5.6 **Voorwaardelijke verplichtingen**

Om de met het Hoogheemraadschap van Rijnland afgesproken en de hiervoor genoemde uitgangspunten te borgen, is in de regels van dit wijzigingsplan een vijftal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

De eerste voorwaardelijke verplichting borgt dat de hiervoor beschreven watercompensatie voldoende en tijdig plaatsvindt. Hiertoe is in de regels vastgelegd dat het bouwen van woningen en/of het aanleggen van (andere) verharding in het plangebied niet is toegestaan, als niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het plangebied minimaal 15% van de toename aan verharding is gerealiseerd.

Om het afstromen van het hemelwater vanaf het voormalige sportterrein richting de achtertuinen aan de Juffermansstraat te voorkomen, zal langs de erfgrans met de brandgang een drainagegoot worden aangelegd en in stand gehouden worden. In de tweede voorwaardelijke verplichting is daarom bepaald dat in het plangebied geen woningen mogen worden gebouwd, zonder dat uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van een drainage ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting drainage'.

Een derde voorwaardelijke verplichting garandeert dat de terrassen behorende bij de woningen in het plangebied niet op de hemelwaterafvoer worden aangesloten.

De vierde voorwaardelijke verplichting in relatie tot water bepaalt dat het bouwen van woningen op een hoger peil dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat (voor zover gelegen direct grenzend aan het plangebied), verboden is. Hierbij is het peil bepaald op 0,10 m +NAP.

De laatste voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat ter plaatse van de vier bruggen een vrije waterdoorvoer is gegarandeerd. Vanwege aansluiting bij het moederplan Oranje Nassau is ervoor gekozen om ter plaatse van deze bruggen de bestemming Verkeer te projecteren. Omdat sprake is van een vrije waterdoorvoer is de onder de brug liggende oppervlakte wel meegerekend in de watercompensatie. Om te voorkomen dat de aan te leggen wateroppervlakte in de praktijk door bijvoorbeeld een duiker kleiner zou worden dan berekend, is met de aanduiding 'brug' en de daaraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting gegarandeerd, dat ter plaatse alleen bruggen mogen worden aangelegd ter verbinding van beide oevers.

3.5.7 Watertoets

Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over het wijzigingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft geconstateerd dat met het bijgestelde stedenbouwkundige plan en wijzigingsplan wordt voldaan aan haar uitgangspunten en heeft ingestemd met het plan. Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.5.8 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.6 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Quick scan

In december 2015 is door SAB een Quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit wijzigingsplan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide op ongeveer 4 kilometer en Natura 2000-gebied Coepelduynen op ongeveer 5,6 kilometer van het plangebied. Beide Natura 2000-gebieden zijn tevens aangewezen als Beschermd Natuurmonument. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van betreffende gebieden. Nader onderzoek in de vorm van een Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De aspecten van de Natuurbeschermingswet 1998 staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied ligt niet in de EHS of een belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied en belangrijk weidevogelgebied bevinden zich op respectievelijk 330 meter en 2 kilometer van het plangebied. Negatieve effecten van het plan op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze betreffende gebieden zijn niet te verwachten. De aspecten van de EHS en belangrijk weidevogelgebied staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten omdat een geschikt leefgebied ontbreekt. Van vleermuizen kan de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

In zowel het clubhuis als het gebouw in het noordwesten van het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Aan gezien de gebouwen geamoveerd gaan worden, gaan er hierdoor mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren, waardoor er sprake kan zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht.

De noordelijke rand van het plangebied kan vanwege het ontbreken van verlichting voor vleermuizen geschikt zijn om te foerageren en om langs te vliegen vanwege de aanwezige groenstructuren. Op voorhand kan op basis van de quick scan niet worden bepaald of het plangebied in de huidige situatie 's avonds donker genoeg is voor vleermuizen en daarom kan niet geheel worden uitgesloten dat het plangebied belangrijk is voor vleermuizen als vliegroute of als foerageergebied. Derhalve is nader onderzoek naar vliegroutes en foerageergebied noodzakelijk. Dit onderzoek wordt gecombineerd met het onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen.

Nader onderzoek vleermuizen

In het voorjaar en de zomer van 2016 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de richtlijnen, zoals deze zijn verwoord in het Vleermuisprotocol 2013 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al. 2013). Bij het onderzoek zijn, waar noodzakelijk, tevens de soortenstandaarden van vleermuissoorten van het Ministerie van Economische Zaken (2014) geraadpleegd.

De conclusie van het onderzoek luidt dat in het plangebied geen essentiële functies van vleermuizen zijn vastgesteld. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk. Het plan is daarmee haalbaar en uitvoerbaar in het licht van de Flora- en faunawet. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Voor broedende vogels en de zorgplicht gelden de volgende twee voorwaarden:

- De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.
- Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient daarom plaats te vinden buiten de broedperiode.

Het volledige nader onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit wijzigingsplan.

3.7 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de cultuurhistorie heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.8 Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Oegstgeest heeft een rijk en divers bodemarchief. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds te groot. Dit betekent dat bij ontwikkelingen verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep onderzoek dienen plaats te vinden. De uitgangspunten van het archeologiebeleid van de gemeente Oegstgeest zijn verwoord in de Archeologische Waardenkaart Oegstgeest. Deze kaart is op 29 augustus 2008 vastgesteld door de raad van Oegstgeest.

Archeologische waarden in het plangebied

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat voor het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde geldt. Om deze reden zal archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast is als wijzigingsregel in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat een archeologische inventarisatie moet worden uitgevoerd alvorens de bestemming kan worden gewijzigd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is in december 2010 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uitkomst van het onderzoek is dat:

- er geen aanwijzingen zijn dat de aangetroffen afzettingen bewoonbaar zijn geweest, en;
- de toplaag van 1 meter dikte in het verleden is geroerd bij de aanleg van de sportvelden;

Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden in het plangebied. Het terrein wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen en daarom is geen dubbelbestemming 'Archeologie' ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen in dit wijzigingsplan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.9 Verkeer

Inleiding

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via nieuwe straten met bocht die wordt aangelegd. De nieuwe straat wordt ontsloten via de Spaargarenstraat en de Duivenvoordestraat. De aanleg en instandhouding van beide ontsluitingswegen is in de regels van dit wijzigingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Via deze straten zal een verdere ontsluiting van het verkeer plaatsvinden door Oegstgeest. In de bestaande situatie zijn geen knelpunten op het gebied van ontsluiting en bereikbaarheid. De toename van verkeer die ontstaat door de herontwikkeling zal niet leiden tot capaciteitsproblemen. De nieuwe straten zullen het karakter van een woonstraat krijgen en hierdoor aansluiten op de straten uit de omliggende woonwijk. De toegestane snelheid zal maximaal 30 km/u bedragen, waardoor de verkeersveiligheid voldoende geborgd is.

Parkeren

In het plangebied worden in totaal 102 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 48 op eigen terrein (dus op de woonpercelen) gerealiseerd zullen worden. Dit aantal is berekend volgens de norm van de ASVV CROW. De overige 54 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Het inrichtingsplan laat zien waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan laat een evenwichtige verdeling van woonpercelen en openbare ruimte zien en houdt rekening met de realisatie van voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Dat het plangebied thans, in strijd met de geldende bestemming, ook wordt gebruikt door het winkelend publiek, doet hier niets aan af. Het niet-openbare parkeerterrein, dat kan worden afgesloten, wordt momenteel voor parkeren gebruikt door 4 winkeliers en 1 bewoner uit de Juffermansstraat. Deze zullen als gevolg van de herontwikkeling van het plangebied in de omgeving gaan parkeren. Voor het overige wordt er door de omgeving geen gebruik gemaakt van deze parkeerplaats. Bijlage 1 figuur 4 van de Kadernota Mobiliteitsplan geeft een overzicht van de parkeerdruk 's nachts en overdag. In een straal van 150 meter rond de parkeerplaats ligt de nachtelijke parkeerdruk tussen de 90 en 100%. Voor de bewoners van de Juffermansstraat wordt, conform de Kadernota Mobiliteitsplan, een loopafstand van 150 meter aangehouden. In een straal van 150 meter rondom de parkeerplaatsen van het ASC terrein liggen circa 180 parkeerplaatsen. De toevoeging van één extra auto is een toename van 0,55% in de nachtelijke parkeerdruk.

De winkeliers parkeren alleen overdag in de wijk. De parkeerdruk overdag ligt tussen de 87 en 98%. De toevoeging van 4 auto's overdag is een toename van 2,2% in de parkeerdruk overdag. De gemeente is van mening dat dit niet leidt tot parkeeroverlast. Hierbij wordt dan nog buiten beschouwing gelaten dat het huidige gebruik van het plangebied leidt tot piekmomenten van parkeerdruk, die er in de toekomstige situatie niet zal zijn.

De betreffende gronden zijn niet openbaar en niet van de gemeente en worden om die reden niet elders gecompenseerd.

Voor de genoemde Kadernota wordt verwezen naar de bijlage van dit wijzigingsplan.

In de regels van het wijzigingsplan is het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling geborgd; hierin zijn parkeernormen opgenomen. Wat de betreft de parkeernorm is het (vast te stellen) wijzigingsplan aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. In de regels van het wijzigingsplan is nu aangegeven dat de parkeernorm minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan 'Oranje Nassau' en wordt tevens voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stelt. Er is niet langer een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zoals eerder opgenomen in artikel 2, onder c, van de wijzigingsregels. Tevens is artikel 2, onder d komen te vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het opnemen van de parkeernorm in de regels van het wijzigingsplan komt voort uit de wijziging van de Reparatiewet BZK 2014. In deze wet is onder meer bepaald dat artikel 8 lid 5 Woningwet vervalt, waardoor de gemeente parkeernormen niet langer via de Bouwverordening kan regelen, maar dit via het bestemmingsplan (of in dit geval wijzigingsplan) moet doen. Door voorschriften op te nemen in artikel 2 van de wijzigingsregels wordt aan deze actuele wetgeving gehoor gegeven.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het resterende wijzigingsgebied, waar een maatschappelijke voorziening zal worden gerealiseerd, te zijner tijd zal worden voldaan aan de 'eigen' parkeernorm van die voorziening.

In de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid is gesteld dat het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning niet minder dan 2 mag bedragen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aan-een woningen geldt dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden dient te worden.

Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de uitgangspunten volgens de ASVV 2012. De ASVV geeft minimum en maximum getallen voor het parkeren per woonvorm en mate van stedelijkheid aan. Bij onderhavige verstedelijking kan worden uitgegaan van het gemiddelde tussen minimum en maximum. De parkeernorm is opgenomen in de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

In totaal worden 102 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan ten opzichte van de uitgangspunten volgens de ASVV en de uitgangspunten van het moederplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de herontwikkeling.

3.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Trede 1

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen in de wijk Oranje Nassau in Oegstgeest. Het voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse maximaal 50 grondgebonden woningen te realiseren. De locatie was in gebruik als sportveld. Deze functie is vervallen, aangezien de sportvelden zijn verplaatst naar een locatie aan de

Oeverveerpolder. Gelet op het aanwezige bestaande woonkarakter van de wijk Oranje Nassau, ligt invulling door nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied voor de hand.

Het Provinciaal woonbeleid staat in de Visie Ruimte Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. De provinciale behoefteraming per regio en de plancapaciteit tot 2013 zijn opgenomen in het *Programma Ruimte 2014*. Voor de provincie zijn de woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) het uitgangspunt voor het overleg met de regio's over de reële behoefte aan woningen. De WBR gaat uit van het binnenlands migratiesaldo nul per regio, terwijl de BP uit gaat van een prognose over binnenlandse migratiebewegingen.

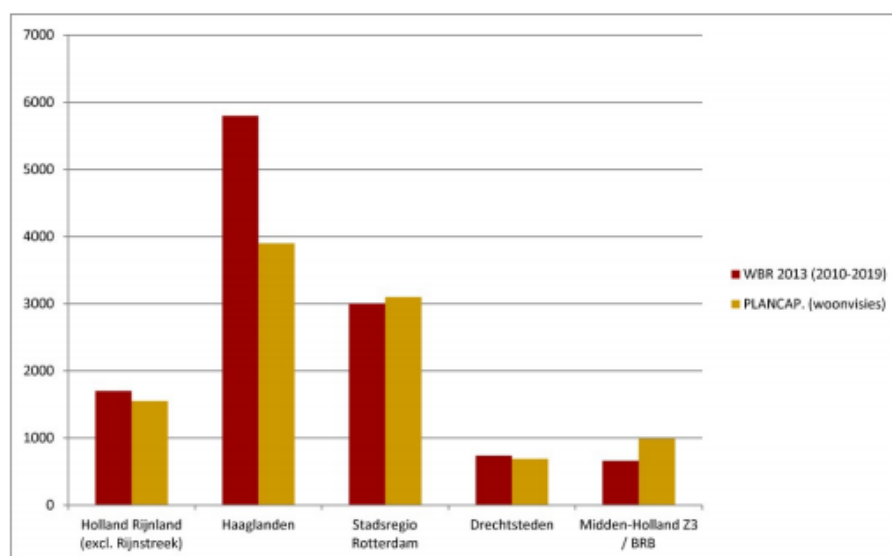
Onderstaand een overzicht van WBR 2013 en BP 2013 voor de regio Holland Rijnland. Uit beide tabellen blijkt dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen in de regio.

Regio/subregio	WBR 2012-2019	WBR 2020-2024	WBR 2025-2029	WBR 2012-2029	WBR 2030-2039
Holland Rijnland	17.660	8.006	5.954	31.620	4.872

Regio/subregio	BP 2012-2019	BP 2020-2024	BP 2025-2029	BP 2012-2029	BP 2030-2039
Holland Rijnland	19.498	9.818	8.113	37.429	8.033

Toename gewenste woningvoorraad (bron: Programma Ruimte)

In onderstaande grafiek is te zien dat in de regio Holland Rijnland de woningbehoefteraming groter is dan de plancapaciteit. Met andere woorden: er is in de regio ruimte voor meer woningen.



Behoefteraming en plancapaciteit tot 2020 per jaar in 2013 in stedelijke regio's (bron: Programma Ruimte)

Kwalitatief

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON). Het gaat daarbij om de behoefte aan woningen per financieringsvorm/prijsklasse en woonmilieu. De provincie heeft daartoe in 2013 een woningmarktverkenning (WMV) laten uitvoeren.

Onderhavig plan is te typeren als centrum dorps woonmilieu. De vraag naar dit woonmilieu is in 2013 beduidend groter dan die was in 2010. Nieuwe woningen in dit woonmilieu kunnen alleen in bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd. Dit plan voldoet hieraan.

Regionaal niveau

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. De grootste groei van de woningbehoefte vindt plaats in de subregio West, waar ook Oegstgeest in is gelegen.

De woningbouw voor onderhavig plan is opgenomen in de door Holland Rijnland vastgestelde lijst van woningbouwplannen, behorend bij de concept Regionale Woonagenda (de regionale woonvisie). Deze lijst van woningbouwplannen is het resultaat van de eerste afstemmingronde over de woningbouwplannen in relatie tot de Woningbouwbehoefteraming van Provincie Zuid-Holland conform het Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen van de regionale woonvisie, waarbij gemeenten naar elkaar akkoord uitspraken over de aantallen te bouwen woningen, de kwaliteit van de woningen en de status van de plannen en de te realiseren woonmilieus.

Het plan is hierbij ingedeeld in categorie 1, dat betekent dat het plan onder de harde plancapaciteit valt en direct uitvoerbaar is. De totale harde plancapaciteit in Holland Rijnland past binnen de woningbehoefte en kan qua aantal prima worden gerealiseerd. Het voorgaande blijkt uit onderstaande tabel:

	Woningbehoefte (WBR 2013)	Plan capaciteit		
		Totaal	Hard	Zacht
Noord	4.152	6.233	2.812	3.421
West	9.235	10.586	7.336	3.250
Oost	4.273	5.854	3.301	2.553
Holland Rijnland	17.660	22.673	13.449	9.224

Woningbehoefte en plan capaciteit Holland Rijnland 2013 – 2019 (bron: Stec)

Kwalitatief

Uit onderstaande tabel blijkt dat vrijwel alle typen woningen kansrijk tot zeer kansrijk zijn voor de subregio West. Enkel dure appartementen zijn minder kansrijk. Om die reden is de realisatie van (reguliere) appartementen in het plangebied uitgesloten. Uitsluitend ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk mogen zorgwoningen in gestapelde vorm worden gerealiseerd.

	Noord	Oost	West	
Huur				
Eengezins <699				zeer kansrijk
Eengezins >699				kansrijk
Appartement < 699				neutraal
Appartement > 699				niet kansrijk
Koop				
Eengezins <200.000				zeer kansrijk
Eengezins >200.000				kansrijk
Appartement < 200.000				neutraal
Appartement > 200.000				niet kansrijk

Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland (bron: Companen, bewerking: Stec)

Het te realiseren woonmilieu is centrum dorps. Hoewel de behoefte aan dit woonmilieu in de subregio West van Holland Rijnland afneemt van 18% naar 14%, blijft een duidelijke vraag naar dit type woonomgeving bestaan. Ook sluit dit woonmilieu goed aan bij de rest van Oegstgeest.

	Centrum stedelijk	Buiten centrum	Groen stedelijk	(Centrum) dorps	Landelijk wonen
Holland Rijnland West/Noord (2011-2019)	25%	21%	9%	18%	28%
Holland Rijnland West/Noord (2020-2029)	29%	29%	12%	14%	16%
Trend	toename	toename	toename	afname	afname

Toekomstige voorkeuren voor woonmilieus verdeeld naar regio's (bron: WBR 2013)

Gemeentelijk niveau

In de *Woonvisie 2012-2020* van de gemeente Oegstgeest is het woningbouwbeleid van de gemeente opgenomen. In deze Woonvisie stelt de gemeente dat Oegstgeest zal moeten bouwen om – samen met de andere gemeenten in de regio – de toenevende druk op de woningmarkt het hoofd te bieden.

De woonbehoefte is recentelijk (2014) door onderzoeksbureau Companen onderzocht aan de hand van een woningmarktanalyse (*Ruimte voor Kwaliteit, De woningmarkt van Oegstgeest*, Companen, oktober 2014). Uit de analyse komt een verwachte marktopnamecapaciteit naar voren van ongeveer 150 woningen per jaar.

Kwalitatief

De gemeente streeft naar een aandeel van 30% sociale woningbouw in haar totale bouwproductie. In een overeenkomst tussen de initiatiefnemer voor de woningbouw en de gemeente Oegstgeest is opgenomen dat er op de locatie geen sociale woningbouw hoeft te worden gerealiseerd; de initiatiefnemer heeft ter compensatie een financiële bijdrage gedaan in de reserve sociale woningbouw. Ook wordt de noodzaak onderkent de te bouwen woningen naar prijsklasse, grootte en aantal kamers af te stemmen op de behoefte van de bevolking. Voorliggend plan voorziet hierin omdat het de vrijheid biedt het aanbod af te stemmen op de daadwerkelijke marktvraag.

De woningmarktanalyse geeft aan dat er behoefte is aan:

- middeldure koopwoningen (€ 200.000 tot € 300.000). Dit segment is geliefd bij vestigers en de huishoudens die de stap willen maken van een appartement naar een eengezinswoning. Deze woningen dienen van goede kwaliteit te zijn, want een kwalitatieve verbetering is juist het motief om naar deze woningen te verhuizen.
- duurdere en dure eengezinswoningen. Ook hier geldt dat zij een goede kwaliteit dienen te hebben.
- grondgebonden nultredenwoningen voor senioren (beperkt). Omdat Oegstgeest vergrijst, is de vraag aanwezig.
- eengezinskoopwoningen tot € 200.000 (beperkt). Deze woningen zijn een alternatief voor huurders die net niet genoeg verdienen om in de huidige markt een woning te kopen.

De vraag komt voornamelijk van doorstromers (uit Oegstgeest) en vestigers in de categorieën gezinnen en kleine huishoudens tot 55 jaar. Het wijzigingsplan maakt om deze reden zowel vrijstaande, dubbele als geschakelde woningen mogelijk.

Trede 2

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3

Niet van toepassing.

Conclusie

Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking toont aan dat er behoefte is aan de ontwikkeling die het wijzigingsplan mogelijk maakt. Het plan draagt bij aan een duurzame verstedelijking.

3.11 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het wijzigingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de bouw van de woningen (bouw- en woonrijp maken, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht tegelijkertijd met het vaststellen van een wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is het geval wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien het ver-

haal van kosten van de grondexploitatie van de in het wijzigingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Overeenkomst

De gemeente Oegstgeest en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten is geregeld. De kosten van de gemeente blijven beperkt tot het begeleiden van de planologische procedure van het wijzigingsplan. De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende wijzigingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het realiseren van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.2 Bestemmingen

Dit wijzigingsplan kent de bestemmingen: “Wonen”, “Verkeer”, “Water” en “Groen - 1”. De overige bepalingen van het bestemmingsplan “Oranje Nassau” blijven eveneens van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan.

4.2.1 Bestemming “Wonen”

Binnen de bestemming “Wonen” is de realisatie van grondgebonden woningen mogelijk. Met het mogelijk maken van verschillende typen grondgebonden woningen wordt tegemoet gekomen aan de verwachte marktvraag. In de regels is bepaald dat niet meer dan 50 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is aangegeven dat alleen aaneengebouwde, twee-aan-eengebouwde woningen en vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Voorts is aanvullend op de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte voorgeschreven dat woningen moeten worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap. Hiermee is het programma binnen deze bestemming objectief begrensd.

Elke woning moet binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Onder de woningen mogen kelders worden gerealiseerd. Daarnaast zijn analoog aan het moederplan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogelijk. Hierbij worden wel diverse voorwaarden gesteld, zoals dat de uitoefening door de bewoner moet worden verzorgd, binnen een woning en niet op een erf, etc.

4.2.2 Bestemming “Verkeer”

De op de plankaart aangegeven gronden met deze bestemming zijn voor verkeersdoeleinden zoals wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden. Verder zijn binnen deze bestemming groen- en speelvoorzieningen toegestaan en met de bestemming verband houdende andere bouwwerken en andere werken.

4.2.3 Bestemming “Water”

Het water binnen het plangebied heeft de bestemming “Water” gekregen. In de bestemming “Water” is een bouwverbod opgenomen. Onder voorwaarden kunnen via een planologische procedure bouwwerken, zoals bruggen, worden gerealiseerd.

4.2.4 Bestemming “Groen - 1”

De voor “Groen - 1” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

4.2.5 Het wijzigingsplan

In de regels van het wijzigingsplan worden de voorschriften van het moederplan Oranje Nassau grotendeels van toepassing verklaard. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Zo zijn in de regels van dit plan parkeernormen voorgeschreven. Voorts is ter juridische borging van onder meer een drietal wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan, een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, ter aanvulling op de specifieke gebruiksregels van het moederplan.

Het gaat hierbij ten eerste om de borging van de afspraak dat een trapveld wordt gerealiseerd. Voorgeschreven is dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de laatste woning van het oostelijk gelegen bestemmingsvlak (dus oostelijk van de ontsluitingsweg) een trapveld is aangelegd. Het trapveld moet minimaal 80% van de oppervlakte van de centraal gelegen in het plangebied en grenzend aan de woonbestemming gelegen bestemming Groen – 1 bestrijken. Tevens moet het trapveld in stand gehouden worden.

De tweede voorwaardelijke verplichting regelt de eis om twee ontsluitingswegen te realiseren. Dit is in overeenstemming met een van de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan.

De derde voorwaardelijke verplichting borgt dat de met het Hoogheemraadschap afgesproken watercompensatie (tijdig) plaatsvindt. Hiertoe is in de regels vastgelegd dat het bouwen van woningen en andere bouwwerken en/of het aanleggen van (andere) verharding in het plangebied niet is toegestaan, als niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het plangebied minimaal 15% van de toename aan verharding door die bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd. Wat betreft 'de toename aan verharding' is aangegeven dat hierbij wordt aangesloten bij de Keur van het Hoogheemraadschap en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten

Om het afstromen van het hemelwater vanaf het voormalige sportterrein richting de achtertuinen aan de Juffermansstraat te voorkomen, zal langs de erfgrans met de brandgang een drainagegoot worden aangelegd en in stand gehouden worden. In de vierde voorwaardelijke verplichting is daarom bepaald dat in het plangebied geen woningen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, zonder dat uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van een drainage ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting drainage'.

Een vijfde voorwaardelijke verplichting garandeert dat de terrassen behorende bij de woningen in het plangebied niet op de hemelwaterafvoer worden aangesloten.

De zesde voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het verboden is om de woningen en andere bouwwerken in het plangebied op een hoger peil te bouwen dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat, voor zover gelegen direct grenzend aan het plangebied. Dit peil is bepaald op 0,10 m +NAP.

De laatste voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat ter plaatse van de vier bruggen een vrije waterdoorvoer is gegarandeerd. Vanwege aansluiting bij het moederplan Oranje Nassau is ervoor gekozen om ter plaatse van deze bruggen de bestemming Verkeer te projecteren. Omdat sprake is van een vrije waterdoorvoer is de onder de brug liggende oppervlakte wel meegerekend in de watercompensatie. Om te voorkomen dat de aan te leggen wateroppervlakte in de praktijk door bijvoorbeeld een duiker kleiner zou worden dan berekend, is met de aanduiding 'brug' en de daaraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting gegarandeerd, dat ter plaatse alleen bruggen mogen worden aangelegd ter verbinding van beide oevers.

5 Procedure

De procedure die het wijzigingsplan Duivenvoordestraat volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

5.1 Inspraak en overleg

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om de inspraakprocedure niet te volgen voor het voorliggende wijzigingsplan, omdat ten tijde van de ter inzage legging van het moederplan “Oranje Nassau” reeds een mogelijkheid is geweest voor burgers en organisaties om zich uit te spreken over de herontwikkeling.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van donderdag 24 maart 2016 tot en met woensdag 4 mei 2016. Ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan zijn 45 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in de separate zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

5.3 Vaststelling

Het oorspronkelijke wijzigingsplan is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 8 november 2016.

5.4 Beroep

Door een vijftal partijen is beroep ingesteld tegen het wijzigingsplan. Bij tussenuitspraak van 17 januari 2018 is het college van burgemeester en wethouders door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde gebreken te herstellen. In dit herziene wijzigingsplan zijn de geconstateerde gebreken hersteld. Het herziene wijzigingsplan is op 13 maart 2018 door het college vastgesteld.